

I ÜLDOSA

Peale lähteülesande väljaandmist on muutunud planeeritaval alal kinnistute arv – Uustalu kinnistust (katastritunnusega 65301:001:1851-1852) on moodustatud neli omaette katastriüksust:

- Uustalu, katastritunnusega 65301:001:1852;
- Uustalu-II, katastritunnusega 65301:001:0190;
- Uustalu-III, katastritunnusega 65301:001: 0191;
- Uustalu-IV, katastritunnusega 65301:001: 0192.

Detailplaneeringu koostamine on jaotatud etappideks seoses perspektiivse Männiku-Aruküla raudteekoridori valiku puudumisega. Raudteekoridor võib tulevikus läbida planeeritava ala lõunapoolset ala.

Detailplaneeringu 1.etapp on koostatud Harjumaal Rae vallas Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla territooriumil asuvate **Uustalu ja Uustalu-II kinnistute maa-alale**. Planeeringu tellijaks on kinnistute üks omanikest ja teiste omanike volitatud isik **Arbo-Ants Marjapuu**.

Detailplaneerimisprojekt on koostatud vastavalt Rae valla arhitekti Kaie Narro poolt väljastatud lähtetingimustele, mis on kinnitatud 02.10.2001.a Rae vallavalitsuse korraldusega nr 1346.

Arvestatud on tellija ja kinnistuomanike soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorra, kehtiva seadusandluse, normidega jms.

1. LÄHTEANDMED

Projekti koostamisel on kasutatud maamõõdubüroo A GEO OÜ poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani koos tehnovõrkudega (09.2001.a töö nr 1087).

Detailplaneerimisprojektis on arvestatud järgmiste varem koostatud dokumentidega.

- Rae valla üldplaneering
- Harju maakonnaplaneering (kehtestatud 19.04.1999.a. maavanema korraldusega nr 1682)
- Katastriüksuse plaanid

2. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- maakasutuste korrastamine ja maa sihtotstarbe määramine,
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- piirangute määramine kinnistutele;
- uute kinnistute ühendamine insenervõrkudega;
- liikluskorralduse ja parkimise korrastamine;
- keskkonnakaitseliste abinõude väljatöötamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT

Planeeritav **23,6 ha** suurune maa-ala hõlmab Rae vallas Assaku aleviku, Järveküla ja Lehmja küla territooriumil asuvate **Uustalu, Uustalu-II ja Uustalu-III kinnistute maa-ala**.

Planeeritav ala jääb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ~500m kaugusele. Juurdepääs alale on läbi Assaku aleviku.

2. ASENDIPLAAN

Territooriumi piiravad läänest ja põhjast Assaku alevik, idast looduslik rohumaa Tallinn-Tartu maanteeni, lõunast looduslik rohumaa. Kinnistud on kasutuses põllu- või heinamaana. Kinnistut Uustalu-III katab osaliselt mets.

Projekti koostamise ajal oli planeeritaval alal järgmised maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud:

- **Uustalu** - pindala **12147m²**, katastriüksuse nr **65301:001:1852**
- **Uustalu II**- pindala **79620m²**, katastriüksuse nr **65301:001:0190**
- **Uustalu III**- pindala **144 320m²**, katastriüksuse nr **65301:001:0191**

Kinnistut Uustalu läbib 10kV õhuliin, kinnistut Uustalu-II 0,4kV õhuliin, kinnistut Uustalu-III 10kV ja 110kV õhuliin ning magistraalkraav. Tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

3. HOONESTUS

Planeeritav alal kinnistul Uustalu-II on Tiigi põik tänava ääres küün, mida kasutati viimati kolhoosi ajal.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee Tiigi põik on kitsas kruusatee, mida ääristab olemasolevate elamukruntide juures vananenud allee. Tiigi põik teemaa-ala ei vasta normidele, st maareformi käigus maade tagastamisel pole arvestatud korrektse transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamise võimalusega.

5. TEHNOVARUSTUS

Maa-alal puuduvad veevarustus ja kanalisatsiooni torustikud, v.a Uustalu kinnistu. Maa-ala läbivad kõrgepinge õhuliinid (10kV ja 110kV) ja madalpinge õhuliin. Maa-ala on kuivendatud drenaažkuivendusega.

6. PIIRANGUD JA SERVITUUDID

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnaplaneeringus lubatud **tiheasustusalal**.

Kinnistuid Uustalu ja Uustalu-III läbival 10kV õhuliinil on kaitsevöönd **10m**, kinnistut Uustalu-III läbival 110kV õhuliinil **25m** mõlemale poole piki liini telge.

Kinnistut Uustalu läbivad vee- ja kanalisatsioonitorustik, mille kaitsevööndiks äärmisest konstruktsioonielemendist alates mõlemale poole loetakse **2m**.

7. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + käsitletav maa-ala asub Assaku aleviku piiril, eemal tiheda liiklusega tänavatest ja teedest;
- + maa-ala on tasase reljeefiga ja ehituse alustamiseks valdavalt kohe kõlblik rohumaa;
- + autobussiühendus on tagatud olevate linnalähiliinidega, peatuskoht on umbes 10 min jalgsikäigutee kaugusel;
- + käsitletav ala on Tallinna kesklinnast 9 km, st umbes viieteistkümne minuti autosõidu kaugusel.
- vajadus uute teede rajamiseks ja nende jaoks maa-ala reserveerimiseks;
- kinnistut läbib kõrgepingeõhuliin oma kaitsekoridoriga, eeldab servituudi seadmist;
- territooriumil ja selle vahetus läheduses ei ole vee- ja kanalisatsioonitrasse; nendega liitumiseks tuleb välja ehitada suhteliselt pikad trassid;
- territoorium on kaetud drenaažisüsteemiga, mis tänaseks on amortiseerunud; vastavalt vajadusele tuleb see süsteem uuendada, et mitte kahjustada naaberkinnistute huve;
- Harju maakonnaplaneeringus ette nähtud perspektiivse Männiku-Aruküla raudteekoridori valik on tegemata.

III KESKKONNAMÕJUDE HINNANG

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Maaüksus Uustalu paikneb Harju maakonnas Rae vallas Assaku aleviku, Järveküla ja Lehmja küla vahelisel alal.

Kinnistu paikneb Tallinn – Tartu maanteest edelas ca 0,5km kaugusel maanteest ja koosneb sisuliselt kinnistutest Uustalu, Uustalu–II, Uustalu–III ja Uustalu–IV.

Kinnistu piirneb loodest Villemi, Kitlingi ja Amanda kinnistutega; edelast Killari ja Kalevi kinnistutega; lõunast Kangru IV kinnistuga, idast Kase-II kinnistuga ning kirdest Kangro ja Udumäe kinnistutega.

Maaüksusel puudub hoonestus. Maa-ala on kasutatud põllu- ja rohumana ning edelanurk on kaetud metsaga, valdavalt leplik, puude diameetriga kuni 20cm ja puude kõrgusega 15...18m. Kasvav leplik viitab kõrgele põhjavee tasemele maa – alal. Kõrghaljastus puudub.

Maa-ala läbib kõrgepinge õhuliini. Maa-ala on kaldega põhjast lõunasse, kõrgusmärgid on piires 49.00m...45.00m balti süsteemis.

Maa-ala on kuivendatud drenaažkuivendusega. Rajatud kuivendussüsteemide mõju ulatub väljapoole maaüksuse piire.

Juurdepääs maaüksusele toimub Assaku külast maaparandustööde käigus rajatud kruusatee kaudu.

Maa-alal puuduvad veevarustus ja kanalisatsiooni torustikud. Lähimad puurkaevud asuvad AS Klik territooriumil ja olemasoleva 8 krt ridaelamu juures.

Piirkonnas on tegutsevad puhastusseadmed Harju ETK-I Assakul Bio- 25 + liivakruusa filter ja Jüri alevikus AS Elveso kestusõhusti.

Piirkonnas maaüksust läbivad kraavid suubuvad Lehmja peakraavi kaudu Ülemiste järve.

2. PLANEERIMISPROJEKTI KOHANE LAHENDUS

Detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud Uustalu maaüksus kasutusele võtta äri- ja tootmismaana; Uustalu-II, Uustalu-III ja Uustalu-IV maaüksus kasutusele võtta elamumaana, kuhu on planeeritud rajada kuni 130 ühepereelamut, millest esimeses ehitusjärjekorras alustatakse ehitustegevust 43 ehituskrundil, so olemasoleva kõrgepinge õhuliini koridorist loodesse jääval alal.

Planeeritav ala on liigestatud kõrgepinge õhuliini koridoriga ja planeeritava Saue – Kehra raudtee koridoriga. Samuti liigendavad territooriumi kinnistut läbivad kuivenduskraavid.

Keskmiised elamukruntide suurused on valdavalt 1500m².

2.1. Veevarustus

Elamute veega varustamiseks koguses 150-200m³ ööpäevas on ette nähtud lahendada projekteeritava puurkaevu baasil.

Eraldi asuva kinnistu Uustalu veega varustamine on võimalik lahendada AS Klik või olemasoleva elamu puurkaevu baasil (4 krunti).

2.2. Heitvete kanaliseerimine

Planeeringu ala heitvete kogus on ~150m³/d. Piirkonnas sellise võimsusega heitvete puhastusseadmed puuduvad.

Piirkond on ette nähtud kanaliseerida Tallinna kanalisatsiooni. Käesoleval ajal nimetatud piirkonna kanalisatsiooni ehitustähtajad ei ole kindlaks määratud.

Elamute heitvete kanaliseerimisel ja puhastamisel on järgmised võimalused.

1. Ühendamine varem projekteeritud kanalisatsiooniga (AS Projekt Keskus töö), kusjuures ehitustegevuse alustamine on seotud kanalisatsioonisüsteemi väljaehituse tähtajaga.
2. Lokaalsete puhastusseadmete rajamine ja puhastatud heitvete juhtimisega olemasolevate kraavide kaudu Ülemiste järve.
3. Heitvete kanaliseerimine Jüri asula heitvete puhastusseadmetele. Selleks on vajalik välja ehitada ülepumpamisjaamad ja survetorustik ca 1,5 – 2,0km ning ühendus Jüri asula olemasoleva kanalisatsiooniga logistikakeskuse juures. Hilisem ühendus Tallinna kanalisatsiooniga on võimalik teostada koos Jüri asula heitvetega.
4. Heitvete kanaliseerimine kogumiskaevudesse ja väljaveoga Jüri puhastile või Tallinna kanalisatsiooni on ebareaalne suure heitvete koguse tõttu. Variant on mõeldav ajutisena esimeste elamute valmimisel. Heitvete immutamine tiheasustusalal ei ole võimalik, samuti on takistuseks kõrge põhjavee tase (vajalik on põhjavee tase 2m allapoole immutustorustikku).

2.3. Maaparandus

Olemasolevale Uustalu, Uustalu-II, Uustalu-III ja Uustalu-IV maaüksusele on rajatud drenaaž-kuivenduse süsteemid, millede mõju ulatub väljapoole kinnistute piire.

Detailplaneeringu ellurakendamisel olemasolevad drenaažsüsteemid saavad rikutud ning Uustalu, Uustalu-II, Uustalu-III ja Uustalu-IV maaüksus muutub liigniiskeks, kuid niiskuse režiim muutub oluliselt Udumäe, Kangro, Kase –II, Killari ja Kalevi kinnistutel.

Kinnistut läbivale lahtisele kogujakraavile on vajalik ette näha teeninduskoridor, mille laius kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga. Kooskõlastatult Harju Maaparandusbürooga on võimalik ka kogujakraavi paigutamine torusse.

Detailplaneeringuga haaratud Uustalu maaüksusele tuleks põhjavee taseme alandamiseks rajada drenaaž. Kõrge põhjaveetaseme tõttu on planeeritud elamukruntidel praktiliselt võimatu elamutele keldrikorruste rajamine aga samuti on raskendatud mitmesuguste maa- aluste kogumismahutite paigaldamine, kuna püsib üleujumise oht.

3. JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD

Detailplaneeringu ellurakendamisel tuleb arvestada järgnevaga.

1. Lahendada heitvete kanaliseerimine kinnistult (valida lõplik variant). Soovitav on variant heitvete kanaliseerimiseks Jüri asulas.
2. Rekonstrueerida kinnistul olev drenaažkuivendus selliselt, et naaberkinnistutel säiliks olemasolev niiskuse režiim.
3. Uustalu kinnistul ette näha niiskematel aladel, eriti kõrgepinge õhuliini koridori ja raudtee koridori vahelisel alal uue drenaažkuivenduse rajamist.
4. Drenaažsüsteemide rekonstrueerimine, kogujakraavide teeninduskoridori laiuse või selle torusse paigaldamise võimalus ja tingimused on vajalikud kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga (Laagri, Tuleviku tn 3).
5. Planeeritavale alale on vajalik ette näha jäätmete sorteeritud kogumise punkt, juhindudes jäätmeseaduse nõuetest ja kooskõlas Rae valla jäätmehoolduseeskirjadega.

Eeltoodud märkustega arvestavalt võib Uustalu maaüksuse detailplaneeringu kinnitada.

IV PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- Piiriettepanekute tegemine uute katastriüksuste moodustamiseks, võimalike krundipiiride korrastamine või muutmine.
- Ehitusõiguse andmine vaadeldaval maa-alal moodustavatele kruntidele.
- Tehnovõrkude lahendused.
- Teede ja tehnovõrkude servituutide määramine.
- Liiklusskeemi lahendamine.
- Heakorrastuse, haljastuse ja jäätmete sorteerimise võimaluse lahendamine.

2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Detailplaneeringu 1. etapis käsitletavale alale on planeeritud 52 katastriüksust. Neist 43 on elamumaa (4 rida- ja 39 väikeelamumaa), 2 tootmismaa (alajaam, purkaev), üks äri- ja tootmismaa, üks sotsiaalmaa, 4 transpordimaa ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

PLANEERITAVA ALA 1.ETAPI MAA BILANSS

E - elamumaa	67 051	28
Ä - ärimaa	10 445	4
T - tootmismaa	4 801	2
S - sotsiaalmaa	945	1
L - transpordimaa	35 214	15
M - maatulundusmaa	117 631	50
Kokku	236 087	100

3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele ehitusalale lahtise hoonestusviisi-ga. Ühel krundil ei tohi olla üle kahe hoone: elamu ja abihoone. Hoonete arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamaine. Välisarhitektuuris kasutada naturaalseid materjale (nt puit, krohv). Oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega eri-neks üksteisest järsult.

Iga kinnistu ümber võib rajada piirdeid, mille joonised esitada hoonete tehnilistes projektides ja kooskõlastada valla arhitektiga.

Elamute projekteerimiseks väljastab vastava avalduse esitamisel Rae valla arhitekt konkreetsed projekteerimistingimused.

Eluruumides lubatava mürataseme (30dB) tagamiseks, juhul kui raudtee hakkab jooksmas lähedalt mööda, on vajalik arvestada järgmist:

- vältida magamistubade paigutamist hoone raudteepoolsele küljele;
- akende kui põhiliste müravähendajate konstrueerimisel on vajalik ette näha kahekordsed klaaspaketidest aknad õhkvahega;

- rajada segakõrghaljastus raudtee ja kinnistute vahele;
- paigutada hoonestuse ja raudtee vahele mürakaitse ekraan (nt orgaanilisest klaasist); kuna raudtee asub kinnistutele suhteliselt lähedal, siis tulemuse saavutamiseks tuleb ekraan paigutada raudteetammile;
- vähendada raudteelt lähtuva müra taset - üheks elanikke häirivaks müra on raudteeületuskoha helisignalisatsioon; Eesti Raudtee on asunud nende seadmete väljavahetamisele madalama müratasemega seadmete vastu.

Vajalike mürakaitse abinõude planeerimiseks on vajalik enne teha mürataseme mõõtmised, mille alusel rakendada vajalikud kaitse abinõud.

4. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Elamukvartali kujundamisel tuleb arvesse võtta keskkonnamõjude hindamisest ja haljastuse inventariseerimisest tulenevaid järeldusi. Planeeritaval alal olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, lähtudes puude ja põõsaste inventariseerimise tulemustest. Puude mahavõtmise ulatus planeeritud teede alal või kruntide hoonestatavatel aladel, täpsustada konkreetsete ehituste projekteerimistingimustega. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind. Tänavamaa-alale on ette nähtud rajada puudeallee (vt joonis nr 4), puude liik määrata teede tööjooniste koostamisel kooskõlastatult valla vastava spetsialistiga.

Iga elamukrundi täpne haljastus ja heakord lahendada vastavalt asukohale, kehtivatele seadustele ning normidele. Kruntide sügavusse soovituslikult rajada metsasalu.

Krundile pos.nr 43 on ette nähtud rajada avalik puhkeala lastemänguväljakute ja kõrghaljastusega. Perspektiivis on ette nähtud rajada Uustalu-III ja IV kinnistule lisaks haljasalasid nii eakatele, noortele kui lastele.

Rohelust lisab elamurajoonile kõrgepingeliinide alla jääv koridor madalhaljastusega.

Tekkinud jäätmed komposteeritakse või kogutakse konteineritesse omal krundil. Prügikonteinerite paik soovituslikult ehitada varikatusega ja/või piirdega, mille värv on vajaduse korral lukustatav. Prügi äraveo kohta sõlmitakse vastavat teenust pakkuva firmaga leping. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Planeeritaval alal on ette nähtud rajada **taaskasutatavate jäätmete liikide kaupa kogumise plats**, esimeses etapis paigaldada sorteeritud olmeprügi konteinerid krundile pos.nr 48.

5. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on Tiigi põik tänavalt, mis on ette nähtud rekonstrueerida – laiendada muldkeha kõnnitee tarbeks ning asfalteerida. Sellega seoses on vajadus seada teeservituut tänava äärde jäävate kinnistute serva (vt joonis nr 4). Planeeringuprojekti kaasatud kinnistute puhul moodustatakse Tiigi põik tänava äärde eraldi liiklusmaa sihtotstarbega kinnistud. Tiigi põik tänava äärne allee säilitada maksimaalselt ja pikendada puid istutades elamukvartalini. Juurdepääs esimese ehitusetapi maa-alale hakkab toimuma mööda juurdepääsuteed läbi Uustalu-III kinnistut, millele moodustatakse omaette krunt kogu kõrgepingeliinide alla jääva koridori ulatuses.

Liiklusskeem on planeeritud nii, et perspektiivselt oleks võimalik juurdepääs elamukvartalile ka Ööbiku teelt. Naaberkinnistud on täna maatulundusmaa-sihtotstarbega ning kasutuses heina- ja põllumaana. Nende alade detailplaneerimisel võiks arvestada elamukvartali liiklusskeemiga.

Uutele planeeritavatele kruntidele on juurdepääs antud planeeritavatelt teedelt, millele on moodustatud eraldi krunt sihtotstarbega liiklusmaa. Kvartalisest teede äärde pole kõnniteid ette nähtud – liiklus pole nii tihe, jalakäijad ja -ratturid mahuvad liiklema sõidutee serva.

Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised tehno-võrgud.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

krundi pos.nr	ehituse otstarve/ liik	norm.arvutus	norm.parkimis- kohtade arv	plan.parkimiskoht ade arv
1...45	elamu	39 x 2	78	78
10, 26, 33	ridaelamu	3 x 4 x 1,4	17	17
11	ridaelamu	3 x 1,4	4	4
48	ärihoone tootmishoone	4178 x 1/80 464 x 1/120	52 4	56
KOKKU			155	155

6. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeritaval alal on vajadus tehnoorkude servituutide seadmiseks transpordimaal (vt joonis nr 4 ja tabel nr 4). Planeerimislahendus näeb ette servituudivajadused naaberkinnistutele Hillari, Tiigi põik 2 ja Uustalu-III.

7. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsivusklassis (va elektrialajaamad). Krundipiire ümbritseb 5m-laiune ehituskeeluala (ehituskeeluala laiendamine 10 meetrini on põhjendatud parema elukeskkonna kujundamisega). Väiksema tulepüsivusastme puhul juhinduda tuletõrje- ja tervisekaitse-eeskirjadest.

Ridaelamuboksid on ette nähtud eraldada tuletõkkemüüri või sellega samaväärse seinaga.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kahest küljest.

Väline tuletõrjevesi saadakse elamukvartalis liiklusmaale rajatud tuletõrje-veehüdrantidest; krundil pos.nr 48 tuletõrje-veemahutitest.

Juurdesõiduteed, läbisõidu kohad, juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ning veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.